

Jupiterweg



IMMOBILIEN
HOLDING

3SI
MAKLER

Bau- und
Ausstattungs-
beschreibung

Jupiterweg 4-6
1140 Wien



Lifestyle - Villen am Wolfersberg

Wohnen ist ein Ausdruck des eigenen Stils, Architektur gewordene Individualität und ein Rahmen, der unsere Persönlichkeit einfasst. Aber Häuser prägen uns auch, beeinflussen unser Leben und bieten die Bühne, auf der sich unsere Vorstellungen und Ziele entfalten können.

Die Lifestyle-Villen am Wolfersberg fügen sich sehr gut in diesen gehobenen Anspruch an Architektur und Lebenskultur ein. Die Essenz dieser besonderen, nachhaltig geplanten High-End-Wohnimmobilie bildet sich aus zwei Kernfaktoren – unverwechselbarem Design und einzigartiger Lage in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens.

Eines war von Beginn an klar: Ein so außergewöhnliches Grundstück verdient ein ebensolches, architektonisches Konzept. Die drei nach Osten orientierten Häuser zeichnen sich durch ihren einmaligen Panoramablick in Richtung Satzberg und Hüttelberg aus – ein Highlight des Ausblicks ist die Fuchs-Villa, die vis-à-vis neben der Villa Wagner II am Fuße der Hügelkette gelegen ist.

Am Beginn stand also vor allem ein großes Verantwortungsgefühl, diese Ausnahmeliegenschaft mit einer ebenso exzellenten Architektur zu paaren.

Bautechnische Beschreibung

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang im schlüsselfertigen Übergabezustand. Angaben vorbehaltlich Änderungen, notwendiger Anpassungen und Druckfehler.



| Baukonzept

Die T.T. Immobilienholding errichtet ab Sommer 2025 ein exklusives Boutique-Wohnprojekt mit 3 freistehenden Villen in einer Top-Lage im 14. Bezirk, am Wolfersberg.

Das Projekt wurde mit renommierten Fachplanern, Architekten und Interior Designern entwickelt.

Das Designkonzept und die Grundrissplanung verfolgt das Ziel höchsten Wohnkomfort und einen luxuriösen Wohlfühlort zu schaffen, der den Menschen als Bewohner im Focus hat. Die Summe aller Maßnahmen und die hohen Standards die die TT. Immobilien Holding umsetzt, ergeben ein nachhaltiges Luxus-Wohn-Projekt am Puls der Zeit.

1. Baustoffe – Konstruktion – Fassade – Dach

| 1.1 Rohbau

| 1.1.1 Gründung

Grundsätzlich ergibt sich für das gegenständliche Bauvorhaben eine Flachgründung für den gesamten Baukörper. Zusätzlich sind unter den tragenden Außenwänden Gartenseitig 3,5 m lange Streifenfundamente vorgesehen. Die Dicke der Bodenplatte sowie den Streifenfundamenten beträgt ca. 30,00 cm.

| 1.1.2 Wände und Stützen

Die tragenden Wände im Gartengeschoss werden aus Stahlbeton ausgeführt, im Erdgeschoss sowie Obergeschoss Massivmauerwerk - Wienerberger Porotherm 38 W.i Plan - mit einem 30,00 cm hohen Betonabschlussstreifen geplant. Zusätzlich werden Stahlstützen für die Lastabtragung eingesetzt. Die Stützen werden als „Pendelstützen“ ausgeführt, d.h. es werden nur Vertikallasten über die Stützen abgeleitet. Neben der Weiterleitung der vertikalen Lasten bis in die Gründung dienen die Wände auch als aussteifenden Konstruktion für die horizontalen Lasten.

Die Durchführungen von Leitungen durch die Außenwände

unter Terrain erfolgen mit Überschubrohren und Ringraumdichtungen zur Sicherstellung des wasserdichten Anschlusses (dies gilt für Strom, Wasser, Telekommunikation etc.). Die Außenseiten der erdberührenden Außenwände werden mit einer Perimeterdämmung entsprechend den bauphysikalischen Vorgaben versehen.

Auf der Innenseite wird ein hochwertiger Kalk-Zementputz aufgebracht. Stahlbetonwände in Technikräumen werden gespachtelt.

| 1.1.3 Decken

Die Geschossdecken werden als Stahlbetonflachdecken ausgeführt. Sie dienen zur Abtragung von den vertikalen Lasten und Weiterleitung von den horizontalen Lasten in die aussteifenden Stahlbetonwände. Die Geschossdecken werden mit einer generellen Deckenstärke von ca. $d = 22,00$ cm ausgeführt. Die Balkone werden von der Deckenkonstruktion thermisch mittels Isokorb getrennt. Die Dicke der Balkonplatte wurde unter Berücksichtigung der ULS und SLS-Nachweise ebenfalls mit $d = 22,00$ cm definiert. Decken in den Wohnräumen werden verputzt.

Bautechnische Beschreibung

| 1.1.4 Fassade

Nord- und Süd Fassade:

Hochwertige Verkleidung der Außenwände mit Aluminiumplatten PREFA Siding X - Farbe Grau.

Wie das PREFA Siding, ist auch das PREFA Siding.X ein hochwertiges Fassadenelement aus Aluminium und wird als vorgehängte hinterlüftete Fassade ausgeführt.

Das Besondere an den Siding.X Paneelen sind die Kantungen auf jedem einzelnen Fassadenelement, die einerseits für mehr Stabilität und andererseits für eine ganz individuelle und außergewöhnliche Optik sorgen. Die Fassade wechselt aufgrund der unregelmäßig gestalteten Oberflächen je nach Lichteinfall ihr strukturelles Erscheinungsbild und erstrahlt in unterschiedlichen Farbnuancen. So werden Extravaganz und Unverwechselbarkeit an Ihrer neuen Fassade gekonnt miteinander vereint.

So erhält auch Ihre Fassade eine optisch ansprechende und edle Oberfläche und das Prädikat „Unikat“.



West-Fassade:

Lamellen Holz Natur lackiert.



| 1.1.5 Zwischenwände und Trennwände

In den Wohngeschossen werden nichttragende Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk errichtet. Erforderliche Vorsatzschalen (aus bauphysikalischen- oder haustechnischen Gründen) werden aus Gipskartonplatten hergestellt.

| 1.1.6 Stiegen

Stiege zwischen EG und OG:

Holzstiege mit offenen Trittstufen und Designelement gemäß Abbildung – Holzfarbe passend zu Parkett



Stiege zwischen EG und GG:

Betonstiege mit Holz belegt, Holzgeländer wird weitergeführt.

| 1.1.7 Estrich

In allen Wohnungen wird ein schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt. Das Niveau wird fixiert – keine Stufen auf die Terrassen und Balkone innerhalb der Häuser, entsprechender Bodenaufbau ist notwendig. Notwendige Stufen in die Gärten werden auf den Terrassen im EG ausgeführt.

| 1.2 Dächer

| 1.2.1 Geneigte Dächer

Geneigte Dächer werden als Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen, mit Dämmung entsprechend der bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt. Sie erhalten eine Dacheindeckung passend zur Fassade, die Südseite Dachfläche jedes Hauses ist mit in der Dachhaut integrierten PV-Modulen auszuführen- Mindest-Spitzenleitung der PV-Module 5,1 kWp. Der Dach-Giebel wird voll ausgebaut, kein Dachboden.

| 1.2.2 Solardach- PREFA Solardach – das Dach der Zukunft

PREFA Aluminium Solardachplatten vereinen ein sturmsicheres und schützendes Dach und eine Photovoltaikanlage in einem Produkt. Denn die Photovoltaikzellen sind in der PREFA Dachplatte elegant integriert und schützen so Ihr Haus während sie gleichzeitig Strom aus Sonnenenergie produzieren.



Foto: Vergleich PREFA voll integrierte PV-Dachplatten (links) mit klassischen Dach PV-Modulen (rechts).

| 1.2.3 Spenglerarbeiten

Die sichtbaren Verblechungsarbeiten zur Ableitung von Niederschlagswässern, Abdeckungen und dergleichen werden aus Alublech mit RAL-Farbe gemäß dem Entwurf des Architekten hergestellt. Die Bleche sind untereinander leitend verbunden.

Die Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte sind entsprechend den jeweiligen Vorschriften berechnet und dimensioniert.

Regenabfallrohre (aus Aluminium) werden in einer der Fassade entsprechenden Farbe beschichtet.

2. Böden, Wände und Decken

| 2.1 Bodenaufbauten

Durch den Aufbau der verhältnismäßig schweren Stahlbetondecke und dem schwimmenden Estrich mit an den Begrenzungsflächen hochgezogenen Randstreifen, als auch

durch die Erstellung von Wohnungstrennwänden lt. obiger Beschreibung, werden die Anforderungen lt. Wiener Bauordnung bezüglich Luft- und Trittschall erfüllt.

| 2.1.1 Fußbodenbeläge Wohnungen

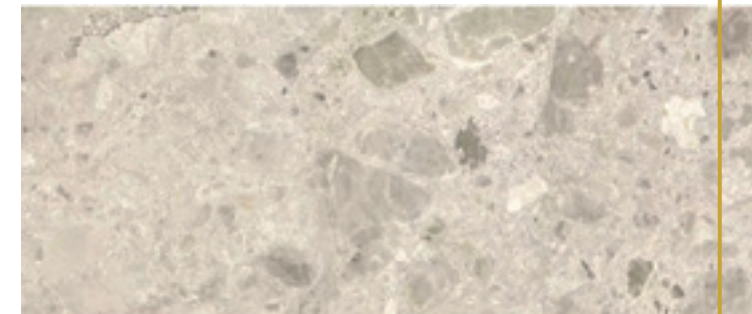
2.1.1.1 Küche, Vorraum, Wohnzimmer, Wohnküchen, Zimmer, Gang, Abstellraum und Masterbadezimmer im DG
Weitzer Parkett Dielen „Eiche Kaschmir ruhig gefast gebürstet“ und Weiße eckige moderne Sesselleisten.

2.1.1.2 Bäder, WCs:

Boden/Nassräume Marazzi Carácter in mix beige nat. matt in 60x120. Wände in den Duschen Marazzi Lume in off White
Je nach Kundenwunsch quer- oder aufgestellt verlegt.

Hinter Waschtischen und sonstige Wände: Latexfarbe nach Kundenwunsch.

Optional und auf ausdrücklichen Kundenwunsch sowie bei Verzicht auf Gewährleistung kann der Parkettboden auch im Badezimmer verlegt werden.



Bautechnische Beschreibung

2.1.1.3 Belag Stiegen innerhalb der Wohnung zum Gartengeschloß

Tritt- und Setzstufen aus dem gleichen Holz wie Parkett auf einer Stahlbetonkonstruktion.

| 2.1.2 Gartenterrassen/Balkone

Catelvetro Ceramiche / Konkrete / Farbe Bianco



| 2.1.3 Nebenräume (Technikräume)

Bodenfliesen wie Nassraum.

| 2.2 Wandbeläge

| 2.2.1 Malerei

Gemalt wird mit wischfester Mineralfarbe, Farbe: weiß gebrochen.

3. Absturzsicherungen

| 3.1 Balkone / Terrassen / Dachterrassen

Luxuriöse Klarglas-Geländer für frei Sicht auf den spektakulären Ausblick in die Natur.



| 3.2 Stiegen

| 3.2.1 Hauptstiegen (Stiegenhaus)

Handlauf aus Holz in Holzart des Bodens

4. Fenster, Terrassentüren und Sonnenschutz

| 4.1 Fenster und Terrassentüren

Rahmen: Alu-Fenster sowie in Teilbereichen Pfosten-Riegelsystemkonstruktion. Farbe der Deckschalen lt. Designkonzept, Fenster innen weiß.

Verglasung: Isolierverglasung nach bauphysikalischem Erfordernis mit dreistufigem Glasverbund. Bei Konstruktionen, welche bis zum Fußboden reichen, wird Sicherheitsglas eingebaut.

Beschlag: Systembeschlag Metall

Die Fenster und Terrassentüren werden als Schiebtüren mit Fixverglasungen ausgeführt.

Die Außensohlbänke werden aus Aluminium, Farbe nach Designkonzept, hergestellt.

| 4.2 Sonnenschutz

Alle Fenster und Terrassentüren erhalten, wo technisch möglich, elektrisch steuerbare außenliegende Rollos oder Raffstores in RAL-Farbe nach Farbkonzept.

5. Türen

| 5.1 Hauseingangstüren

Sicherheits Hauseingangstüre mit thermisch getrennten Profilen, System Schüco oder gleichwertiges, pulverbeschichtet nach Farbkonzept des Architekten in Fensterfarbe,

Bautechnische Beschreibung

Brandschutzeigenschaften entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, Schalldämmwert mindestens 42 dB, einbruchhemmend (mindestens SC 3)

Zargen: Stahldoppelfalz zarge werkseitig rostgeschützt und lackiert mit umlaufender Gummi-dichtung, Zargen für dreidimensionale Türbänder gerichtet

Türblatt: Einflügelig, doppelt gefalztes Türblatt Maße gemäß Planung,

Beschlag: 5-fach Verriegelung, nicht aushebbare, dreidimensionale Objektbänder, Sicherheitszylinder

Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag (ABUS-Schutzbeschlag oder Gleichwertiges).

5.2 Innentüren

Holz-Zargen stumpf eingeschlagen, mindestens 2,10 Meter Höhe.

Beschlag: Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel und Buntbartschlüssel. Farbe gemäß Designkonzept

Sichtbarer Beschlag: Drücker schmal aus Edelstahl (z.B. Josko EVO)

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Anschlüsse

Trinkwasser: wird aus dem öffentlichen Netz gespeist

Strom: Wiener Netze

Telefon/Internet: Telekom Austria und/oder Magenta

6.2 Abwasser

Die Fäkalwässer werden ebenso wie die Oberflächen- und Dachwässer mittels Hauskanäle am Privatgrund in das öffentliche Kanalsystem abgeführt.

7. Haustechnik

7.1 Sanitär

Die Installation ab Wassermesser erfolgt aus hochwertigen Kunststoffrohren mit Tragschalen und entsprechend erforderlicher Wärme- und Schallisolierung. Im Kellergeschoss werden alle Leitungen frei, in den Wohngeschossen in den Wänden geführt. Jede Einheit ist wasserseitig absperrbar eingerichtet und wird einzeln in der Wohnung gemessen.

Die gesamten Fäkalwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Die Ablaufstränge werden über Dach ins Freie entlüftet. Im Vorgarten wird eine Regenwasserzisterne zur Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser - beispielsweise zum Gießen des Gartens - installiert.

7.1.1 Wasseranschlüsse

7.1.1.1 Küche

Ein Warm- und ein Kaltwasseranschluss, sowie einen Ablaufanschluss für Spüle und Geschirrspüler. Die Installation wird auf Putz geführt, um eine leichtere Anpassung an die Kücheneinrichtung (Lage Spüle) zu ermöglichen.

7.1.1.2 Bad

Kalt- und Warmwasseranschlüsse sowie Abläufe für das Waschbecken, die Badewanne und/oder Dusche (laut Vertragsplan). Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine nach Vertragsplänen im Abstellraum oder im Bad.

7.1.1.3 WC

Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Handwaschbecken und

Kaltwasseranschluss für WC sowie Abläufe.

7.1.1.4 Freibereiche:

Alle Terrassen, Balkone und Loggien erhalten an der Außenfassade einen Kaltwasseranschluss mit selbstentleerender Armatur.

7.1.2 Sanitärgegenstände

7.1.2.1 WC-Schale

Villeroy und Boch Subway 2.0 – spülrandlos

7.1.2.2 Betätigungsplatte

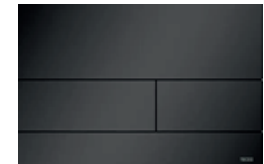
TECESquare Metall schwarz matt

7.1.2.3 Waschtisch Bad

Aufsatzwaschbecken aus Mineralguss 50 x 35 x 10 weiß matt

7.1.2.4 Handwaschbecken

passend zu Waschtischen Bad





7.1.2.5 Badewanne

Vallone Positano 1600 x 700 x 580mm, Velvet Stone

7.1.2.6 Duschanlage

Walk-IN Dusche – Duschrinne Geberit Cleanline

7.1.3 Armaturen

7.1.3.1 Waschtisch-Armatur

FIR Italia Playone 90

7.1.3.2 Wannen-Armatur

FIR Italia Playone 90

7.1.3.3 Armaturen Brauseanlage

FIR Italia Playone 90

7.1.3.4 Waschmaschine

Kaltwasserablaufhahn für Waschmaschine, Farbe: verchromt, sowie ein Kunststoffablauf



7.2 Lüftungen

7.2.1 Bäder

Es kommt eine mechanische Entlüftung über Einzelventilatoren (Unterputzmontage) über eigenem Schalter geschaltet zur Ausführung.

7.2.2 WC

Es kommt eine mechanische Entlüftung über Einzelventilatoren (Unterputzmontage) über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet zur Ausführung.

7.3 Heizungsanlage

Die Heizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung; in den Bädern elektrische Sprossenheizkörper incl. E-Patrone. Die Dimensionierung erfolgt lt. Heizlastberechnung nach ÖNORM. Regelung über Raumthermostat. Die Verbrauchs-

messung erfolgt über Wärmemengenzähler.

7.4 Kühlanlage

Alle Aufenthaltsräume der Wohnungen (Zimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche im EG und GG) werden über die Betondecken mit der Luftwärmepumpe behaglich gekühlt. Regelung über Raumthermostat.

Dachgeschoß: Klimaanlagevorbereitung in den Zimmern inkl. Verrohrung, Kühlleitungen, Siphon (z.B.: HL 138).

7.5 Elektroanlage

Jede Villa wird über die im Dach integrierte Photovoltaikanlage und ein Erdkabel aus dem Ortsnetz angespeist. Jedes Haus wird über einen eigenen Zähler versorgt und abgerechnet. Strom aus der PV-Anlage wird primär zur Eigenversorgung verwendet, überschüssiger Strom ins Netz eingespeist. Die Zähler werden vom E-Werk bestimmt und im dafür vorgesehenen Zählerraum installiert.

Der Wechselrichter der Photovoltaikanlage wird so vorbereitet, dass eine jederzeitige Nachrüstung einer Batterieanlage möglich ist.

7.5.1 Elektroinstallationen innerhalb der Wohnungen

7.5.1.1 Allgemeines

- Strom 240 V
- Kraftstrom für E-Herd
- Vorbereitung Anschluss für Sauna
- Vorbereitung Anschluss für Ladestation für E-Autos/E-Bikes

Jede Wohnung ist mit einem Verteiler mit beschrifteten Stromkreisen ausgestattet.

7.5.1.2 Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen
Herstellung nach Licht- und Elektroplanung. Diese wird bis

Bautechnische Beschreibung

Baubeginn in Abstimmung mit den Käufern an die Bedürfnisse und Wünsche der Käufer angepasst – nach Baubeginn Umsetzung nach Licht- und Elektroplanung – Mitspracherecht der Käufer so lange im Bauablauf möglich.

7.5.1.3 Alarmanlage

Vorbereitung für eine Alarmanlage. (Leerverrohrung für Alarmanlagenzentrale und Türkontakt bei Wohnungseingangstüre)

7.5.1.4 Schalterprogramm

Schalter- und Steckdosenprogramm – JUNG Serie LS 990 Alpinweiß oder Graphitschwarz matt



7.5.1.5 Rauchmelder

Die Villen werden mit Rauchmelder ausgestattet.

7.5.1.6 Gegensprechanlage:

Jede Villa erhält eine Farbvideo-Türsprechstelle mit elektrischen Türöffner zum Gartentor, Fabrikat Biticino Classe 300 oder Gleichwertiges.

| 7.5.2 Photovoltaikanlage

Errichtung einer in der Dachhaut integrierten Photovoltaikanlage mit rund 5,1 kWp Leistung.

| 7.5.3 Ladestation E-Fahrzeuge

Jede Villa wird mit einer Starkstromzuleitung zur Errichtung einer optionalen Ladestation für E-Fahrzeuge versorgt.

| 7.5.4 Blitzschutz

Fangleitung aus Rundstahl (Durchmesser 8 mm), Ableitung mit leicht erreichbaren Prüfklemmen im Mauerkasten (an der Fassade in den Eigengärten oder straßenseitig). Die Ableitungen sind am Fundament der Erde angeschlossen.

8. Außenanlagen

| 8.1 Außenanlagen

Die Gartenflächen werden mit Rollrasen belegt, der Vorgarten wird mit einer Erstbepflanzung ausgestattet.

Einfriedung mit Doppelstabmattenzaun in Anthrazit, Höhe 1,2 m. Der Vorgarten wird mit einem Gartenzaun auf einem gemauerten Sockel ausgeführt.

Versperrbare (mit Hausschlüssel) Gartentore zur Strasse, zum Garten und vom Parkplatz zum Haus.

| 8.2 Briefkästen

Im Eingangsbereich jeder Villa wird auf der Strasse eine Briefkastenanlage vorgesehen. Die Sperrung erfolgt über den Wohnungsschlüssel.

9. Sonderausstattung

Folgende Pakete sind als Sonderausstattung zu Fixpreisen (siehe Preisliste) zu erwerben:

- Kamin zum Anschluss eines Schwedenofens im Wohnzimmer
- Lehmputz statt Kalk-Zementputz in den Schlafräumen
- Elektrisches Schiebetor für die PKW-Einfahrt
- Smarthome-System (Licht, Raffstores, Heizung und Kühlung können über eine Handy-App

- gesteuert werden)
- Gemauerter Pool 5,8m x 3,6m in Richtung Garten Freistehend, 6 Treppen, Technikschaft,
- Folienauskleidung und Pooltechnik
- Carport – Stahlsteher mit Betondecke
- Klimaanlage – Ausführung im DG

10. Allgemeine Hinweise

Die Bestimmungen über Wärme- und Schallschutz gemäß Bauordnung sowie etwaige sonstige gesetzliche Bestimmungen welche zum Zeitpunkt des Baubescheides gültig sind, werden eingehalten. Die vorstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten.

Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Bauwerks und der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt und kann von Darstellungen / Visualisierungen und Fotos abweichen. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen (inklusive Plänen und Grundrissen) dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen be-

Bautechnische Beschreibung

hördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen. Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, von den Quadratmeter-Angaben (innerhalb von $\pm 3\%$ je Einheit) sowie von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen stellen keine Wertveränderung dar.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den vom Käufer unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Bei sämtlich benannten Produkten steht es dem Bauträger frei, ein qualitativ gleichwertiges Produkt zu wählen, auch wenn dies nicht explizit („... oder gleichwertiges“) angeführt ist.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger die Herstellkosten, Baukostenzuschüsse, Zähleranmeldegebühren und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt, die Anmeldegebühren von Telefon, Telekabel oder ähnlichen Anbietern sind durch den Eigentümer bzw. seine Mieter zu tragen.





Die drei freistehenden Villen, errichtet auf Eigengrund, gliedern sich in drei Etagen, die jeweils über eine eigene Terrasse verfügen. Das mittlere Geschoß bietet den straßenseitigen, von einem Vorgarten eingefassten Zugang zum Haus; dort befindet sich auch der zentrale Wohnbereich. Als ein großer Raum mit Wohnküche, Essbereich und Chill Area mit optionalem Kamin gestaltet, ist auch der Blick zum Garten über die raumhohe Glasfront vom ersten Moment an freigegeben. Der in der Nähe des Eingangs gelegene Autostellplatz sorgt für kurze Wege ins Haus, was besonders bei umfangreiche-

ren Einkäufen eine praktische Erleichterung im Alltag ist.

Über eine außen am Haus vorbeiführende Treppe können Sie aber auch direkt hinunter zum Außenbereich gehen, ohne den Wohnraum zu betreten, was gerade bei Gartenarbeiten nützlich ist und beispielsweise Gästen einen direkten Zugang zum Garten bietet. Im Wohnraum selbst ist das hohe Niveau der Ausstattung sofort spürbar, raumhohe Schiebetüren geben den Weg zum Außenbereich frei.

| Villa 1

Diese von der Straße aus links gelegen Villa und damit das am höchsten stehende Gebäude verfügt wie Villa 3 über einen größeren Gartenanteil.

Der Hauptunterschied zu den beiden anderen Villen ist, dass das Haus über insgesamt drei große Schlafzimmer verfügt. Neben den beiden Schlafzimmern im Obergeschoß begeistert das Schlafzimmer im Gartengeschoß durch seinen Ausblick ins Grüne und den direkten Zugang zum Garten. Bei dieser Raumaufteilung wird Platz frei für einen deutlich größeren Saunabereich und ein besonders exklusives Spa-Erlebnis.

| Villa 2

Dieses zentrale Gebäude des exklusiven Villenensembles am Wolfersberg wird von den beiden anderen Anwesen eingerahmt. In seiner Raumaufteilung ähnelt es Villa 3 und verfügt im Obergeschoß über ein Schlafzimmer, einen Umkleibereich sowie ein separates Kinderzimmer.

Im Gartengeschoß gliedert sich der Raum unter anderem in einen großzügigen Relaxbereich, in dem man nach dem Saunagang ruhen kann, sowie in ein Büro, von dem aus man ebenfalls einen luxuriösen Ausblick in den Garten genießt.

| Villa 3

Diese Villa ist das erste der drei Gebäude, wenn man den Jupiterweg hinaufspaziert. Es verfügt über den größten Gartenanteil. Das Nachbargrundstück verfügt über einen großen Garten, somit können Sie Ihre Privatsphäre ungestört genießen. Das Haus ist also von Grün umgeben und besonders ruhig gelegen.

In der Innengestaltung ist zur Unterscheidung zu den anderen beiden Häusern vor allem die freistehende Kücheninsel im mittleren Geschoß zu erwähnen. Der große Spa-Bereich und das Büro im Gartengeschoß sowie die Raumaufteilung mit Schlafzimmer, Kinderzimmer und Umkleide im Obergeschoß ähneln Villa 2.

Ein Projekt der



T.T. Immobilien Holding GmbH
A-8295 – St. Johann/Haide 111
www.tt-immobilienholding.at

| **Architekt**

U.M.A Architektur- Ziviltechniker GmbH

| **Marketing**

Die Wölfe Immobilienmarketing GmbH
Postgasse 8b, 1010 Wien

| **Exklusive Vermarktung durch**

3SI **MAKLER**

3SI Makler GmbH

Tegetthoffstraße 7

A-1010 Wien

| **Kontakt**

Petra Krapfenbauer

p.krapfenbauer@3si.at

T: +43 (1) 607 58 58 - 57

